PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1030/2023 (AD)**

TLATA LIMITED (C 16319)

VS

CHRISTOPHER MICALLEF (KI 100272M) U MARTU CHARMAINE MICALLEF (KI 11776M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tletin (30) ta' Mejju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba tas-soċjeta' rikorrenti sabiex l-intimati jiġu ordnati ma jagħmlux użu mill-garaxxijiet proprjeta' tagħhom formanti parti mill-kumpless fis-sit gja okkupat mir-razzett li kien jismu "Saint Mary" fi triq magħrufa bħala Triq ta' Xkora fil-kontrada ta' San Pawl tal-Qlejja, limiti tal-Mosta sabiex jaħżnu vetturi industrijali ta' piż akbar minn dak li jiflaħ il-bini, kif ukoll sabiex l-intimati jiġu ordnati jirripristinaw u jsewwu l-ħsarat illi saru fil-partijiet komuni tal-kumpless per konsegwenza tal-istess użu.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar il-ħdax (11) ta' Settembru 2023, is-soċjeta' rikorrenti **Tlata Limited** ippremettiet:

   a. *Il-konvenuti huma komproprjetarji ta' garaxxijiet li jinsabu fil-pjan terren ta' kumpless ta' garaxxijiet kostruwit fuq is-sit gja okkupat mir-razzett bla numru li kien jismu "Saint Mary" fi triq magħrufa bħala Triq ta' Xkora fil-kontrada ta' San Pawl tal-Qlejja, limiti tal-Mosta, liema garaxxijiet jinsabu sottoposti u sovraposti għall-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi esponenti;*

   b. *Il-konvenuti bl-użu li qiegħed isir minnhom tal-imsemmija garaxxijiet proprjeta' tagħhom, qegħdin jikkawżaw ħsarat serji u inġenti fl-istruttura tal-korp ta' bini tal-imsemmi kumpless ta' garaxxijiet, konsistenti din il-ħsara fi ħsara interna tal-ħitan, ħsara lill-pilastri li sfaw imxaqqa u esposizzjoni tar-rinforz u l-armatura tal-istess pilastri u ta' partijiet mill-istruttura tal-ġebel li sfat distakkata u dan kollu kif konstatat u kkonfermat mill-Perit Hector Zammit li ġie inkarigat mis-soċjeta' attriċi sabiex iħejji rapport dwar dawn il-ħsarat. Kopja ta' dan ir-rapport qegħda tiġi hawn unita u mmarkata bħala Dokument TL1;*

   c. *Inoltre s-saqaf tal-pjan interrat (basement) li jikkonsisti fl-art tal-pjan terren li jinsab mibni bil-planki prefabrikati tal-konkos qiegħed jippreżenta xquq u fissuri kawża ta' użu minn inġenji u vetturi ta' piż aktar minn dak li jiflaħ il-bini u aktar minn dak li huwa għalhekk konsentit;*

   d. *In aġġunta, kawża ta' manuvrar mhux dejjem akkort u diliġenti ta' dawn inġenji u vetturi ġiet ikkawżata ħsara fl-istipiti tal-bibien (door jambs) u fil-pilastri tal-konkos;*

   e. *Jidher ukoll li kawża tal-użu mhux akkort u diliġenti da parti tal-konvenuti jew min minnhom, mill-proprjeta' tagħhom saret ħsara serja u sinjifikanti fl-interventi ta' l-impermejbilita' (waterproofing) li kienu ġew effetwati*

meta inbena l-imsemmi kumpless ta' garaxxijiet, tant li żjut u diesel ipperkolaw mill-planki tal-konkos fil-pjan terren għall-pjan interrat (basement);

f. *Dan kollu qed ikollu effett dannuż serju u inġenti fuq l-istruttura sħiħa ta' dan il-kumpless ta' garaxxijiet kif ċertifikat mill-Perit Hector Zammit fir-rapport tiegħu hawn unit (Dokument TL 1);*

g. *L-intervent immedjat kemm permezz ta' użu aktar akkort, diliġenti u attent mill-konvenuti jew min minnhom, mill-garaxxijiet proprjeta' tagħhom u kif ukoll permezz ta' xogħolijiet ta' tiswija u tisħieħ tal-istruttura eżistenti huwa meħtieġ, essenzjali u urġenti;*

h. *Konsegwenza ta' dan is-soċjeta' attriċi tinsab kostretta li tipproponi din il-kawża sabiex titlob lil dina l-Onorabbli Qorti, li prevja dikjarazzjoni li l-attivita' u l-użu da parti tal-konvenuti tal-proprjeta' tagħhom qegħda ssir bi ksur ta' kull regola u dover ta' diliġenza u kura meħtieġa u bi traskuraġni kbira tant li hija dannuża fir-rigward tal-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti attriċi u wkoll perikoluża għal min ikun preżenti u/jew jaħdem f'dawk l-ambjenti, tordna li jieqaf kull użu u attivita' dannuża u perikoluża eżegwita mill-konvenuti jew min minnhom, tordna li jsiru dawk ix-xogħolijiet ta' tiswija u tisħieħ tal-istruttura eżistenti sabiex il-ħsara li seħħet, li qegħda sseħħ u li għad tista' tkompli sseħħ tiġi msewwija, rimedjata jew prevenuta u evitata skond il-każ u sabiex il-perikolu kkawżat konsegwenza ta' din il-ħsara, jiġi eliminat urġentement u permanentement;*

3. Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) *Prevja kull dikjarazzjoni talvolta meħtieġa u neċessarja fir-rigward tal-attivita' u l-użu da parti tal-konvenuti jew min minnhom, tal-proprjeta' tagħhom, attivita' u użu li qegħdin isiru bi ksur ta' kull regola u obbligu ta' diliġenza u ta' kura meħtieġa u bi traskuraġini kbira tant li huma dannużi fir-rigward tal-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti attriċi u wkoll perikoluża għal min ikun preżenti u/jew*

jaħdem f'dawk l-ambjenti, tiddeċiedi u tordna li tali użu u attivita' dannuża u perikoluża eżegwita mill-konvenuti jew min minnhom għandha tieqaf minnufih u li tali użu u attivita' kkawżata qegħda tikkawża u tista' tkompli tikkawża danni lill-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti attriċi u toħloq perikolu serju u impellanti; u

(ii) *Tiddeċiedi u tordna li f'perjodu qasir u perentorju jiġu magħmula, effetwati u eżegwiti mill-konvenuti jew min minnhom ix-xogħolijiet kollha meħtieġa ta' tiswija u tisħieħ tal-istruttura eżistenti u jsir l-interventi strutturali meħtieġa sabiex il-ħsara li saret tiġi msewwija u rimedjata, sabiex ħsara futura tiġi evitata u sabiex il-perikolu lill-proprjeta' l-oħra adjaċenti u sottostanti u lin-nies li jaħdmu f'dawk l-istess ambjenti jew li jkunu preżenti f'dawn l-ambjenti tiġi eliminata, okkorrendo dan kollu taħt is-superviżjoni ta' perit tekniku maħtur għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti;*

(iii) *Tiddeċiedi u tordna li f'każ li l-konvenuti jew min minnhom jonqsu li jagħmlu, jeffettwaw, u jeżegwixxu x-xogħolijiet li jiġu ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti skont it-talba preċedenti, is-soċjeta' attriċi rikorrenti tkun awtorizzata li tagħmel, teffettwa u teżegwixxi x-xogħolijiet hija stess għas-spejjeż tal-konvenuti jew min minnhom, dejjem taħt is-superviżjoni ta' perit tekniku maħtur minn din l-Qorti skont it-talba preċedenti;*

(iv) *Tiddeċiedi u tordna li l-ispejjeż li jiġu nkorsi mis-soċjeta' attriċi rikorrenti skond it-talba preċedenti u li l-perit tekniku maħtur minn dina l-Onorabbli Qorti jawtorizza u jikkonferma bħala li huma meħtieġa u għalhekk dovuti lis-soċjeta' rikorrenti attriċi li tkun għamlithom, għandhom jiġu rimborsati u mħallsa mill-konvenuti jew min minnhom lis-soċjeta' rikorrenti attriċi u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu tali spejjeż lis-soċjeta' rikorrenti stess;*

Bl-ispejjez u bl-imgħaxijiet kontra l-konvenuti jew min minnhom li minn issa jinsabu nġunti għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-dsatax (19) ta' Settembru 2023, din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tat-Tlieta, wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-stess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024, l-intimati **Christopher Micallef et** eċċepew:

    a. *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjetajiet in kwistjoni ossija l-ħames imħażen akkwistati f'Ta' Xkora Road, fil-Kontrada ta' San Pawl tal-Qlejja, limiti tal-Mosta, ġew mixtrija b'diversi kuntratti mingħand id-Direttur tal-Kumpanija rikorrenti ossija Paul Falzon li huwa wkoll id-direttur ta' Tlata Limited, kif jirriżulta mid-dokumenti tal-akkwist tal-4 ta' Marzu 2004, 16 ta' Diċembru 2004, 9 ta' Frar 2012, 11 ta' Ottubru 2012, 28 ta' Jannar 2022, ilkoll fl-Atti tan-Nutar John Spiteri, hawn annessi u mmarkati bħala* **DOK CM1 – DOK CM5***;*

    b. *Illi dawn il-garaxxijiet ġew mibjugħa minn Paul Falzon bħala direttur tas-soċjeta' Vassallo and Falzon Properties Limited (C-19530) għal skop kummerċjali industrijali u f'żona industrijali, biex fihom huwa jkun jista' jdaħħal il-cranes u cherry-pickers fil-ġestjoni tan-negozju tiegħu, kif qed jagħmlu wkoll id-ditta CandA Heavy Vehicle Spares (Ta' Matti);*

    c. *Illi in oltre, huwa wkoll għandu permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar biex huwa jkun jista' jdaħħal dawn il-cranes;*

    d. *Illi l-esponent akkwista din il-proprjeta' għall-iskop preċiżament li jkun jista' jigaraxxja dawn il-cranes u cherry-pickers u għalhekk ir-rikorrenti kienu jafu l-użu li kien ser isir minn dawn il-garaxxijiet u kellu l-obbligu biex jassikura illi l-fondi msemmija jifilħu l-piżijiet ta' dawn it-tip ta' vetturi*

kif del resto qed jagħmlu wkoll id-ditta CandA Heavy Vehicle Spares (Ta' Matti);

e. *Illi l-intimati ma kkawżaw u mhux qed jikkawżaw l-ebda ħsarat waqt l-esekuzzjoni tax-xogħol tagħhom imma din l-istess ħsara, jekk ġiet kkawżata, hija konsegwenza ta' xogħol ħażin esegwit mhux skont is-sengħa u l-arti mill-istess soċjeta' Vassallo and Falzon Properties Limited ossia kumpanija relatata ma' dik tar-rikorrenti, tant li sal-ġurnata tal-lum, il-konkos tal-pilastri ma ġiex mgħotti b'kisi kif meħtieġ. Oltre illi l-katusi tal-ilma, qegħdin kollha jiskulaw l-ilma minnhom, u dan kif għad jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża tant li qed jikkawżaw ħsarat;*

f. *Illi l-intimati mhumiex responsabbli għall-ħsarat interkorsi mill-istess atturi u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat ħdax (11) ta' Settembru 2023, u d-dokument anness miegħu;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024, u d-dokumenti annessi magħha;

8. Rat l-affidavit ta' **Paul Falzon**, a fol 65 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Hector Zammit**, prodott mis-soċjeta' attriċi waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Ġunju 2024[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 106 *et seq* tal-proċess

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Malcolm Camilleri**, prodott mis-soċjeta’ attriċi waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta’ Ġunju 2024[2];

11. Rat l-affidavit ta’ **Christopher Micallef** a fol 117 *et seq* tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Ian Galea**, in rappreżentanza tal-**Awtorita’ tal-Ippjanar**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Settembru 2024[3];

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Paul Falzon**, prodott mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta’ Novembru 2024[4];

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Hector Zammit**, prodott mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta’ Novembru 2024[5];

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Samuel Formosa**, esebit mill-intimati bħala **Dok CB1** a fol 158 *et seq* tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Christopher Micallef**, prodott mis-soċjeta’ rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta’ Diċembru 2024[6];

17. Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tas-soċjeta’ rikorrenti, datata ħamsa u għoxrin (25) ta’ Frar 2025;

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati, datata tmienja u għoxrin (28) t’April 2025;

19. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa’ differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 110 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 123 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 139 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 147 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 167 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

21. Jirriżulta mhux kontestat illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja ta' kumpless ta' garaxxijiet kostruwit fi Triq ta' Xkora fil-kontrada ta' San Pawl tal-Qlejja limiti tal-Mosta, minn liema kumpless is-soċjeta' rikorrenti biegħet erba' (4) garaxxijiet lill-intimati. Il-partijiet komuni tal-kumpless ġew ritenuti mis-soċjeta' rikorrenti. L-intimati akkwistaw ukoll il-ħames (5) garaxx proprjeta' tagħhom mingħand terz, cioe ċertu Jonathan Bajada;

22. Jirriżulta mhux kontestat ukoll illi l-intimati jipparkjaw f'xi waqtiet fil-garaxxijiet proprjeta' tagħhom inġenji wżati fl-industrija tal-bini, inkluż krejn. Is-soċjeta' rikorrenti qed tikkontendi illi l-użu ta' dawn l-inġenji qed jikkawża piż akbar minn dak li jiflaħ il-bini u aktar minn dak li huwa għalhekk konsentit, b'dana illi qed tiġi kawżata ħsara strutturali fil-kumpless. Inoltre, qed issostni wkoll illi kawża ta' manuvrar tal-inġenji qed tiġi kkawżata ħsara wkoll fl-istipiti tal-bibien (*door jambs*) u fil-pilastri tal-konkos. Għaldaqstant, bl-azzjoni odjerna, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda titlob żewġ affarijiet:

    a. Dikjarazzjoni illi permezz tagħha l-intimati jiġu preklużi milli jutilizzaw il-garaxxijiet proprjeta' tagħhom għall-użu illi għalih qed jużawh, stante illi tali użu qiegħed allegatament iwassal sabiex jiġu kawżati danni lill-partijiet proprjeta' tas-soċjeta' intimata; u

    b. Ordni sabiex il-konvenuti jesegwixxu xogħlijiet rimedjali u interventi strutturali sabiex tiġi ripristinata l-ħsara, u sabiex tiġi evitata ħsara futura;

23. Din il-Qorti hija tal-fehma illi dak illi qiegħda titlob is-soċjeta' rikorrenti, essenzjalment isib il-bażi tiegħu f'indaġini dwar jekk l-intimati humiex responsabbli għad-dannu kkawżat fil-proprjeta' jew le. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tibda billi tindirizza dan l-element bħala *punto di partenza* sabiex tasal għal dak mitlub mis-soċjeta' intimata;

24. Għandu fl-ewwel lok jiġi mfakkar illi, fit-termini tal-Artikolu 320 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *Il-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi.*

25. Dwar il-limitazzjonijiet imposti minn dan l-artikolu fil-liġi, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***APS Bank Ltd vs Amalgamated Building Contractors Ltd***[7]:

> *Filwaqt illi hu minnu illi l-prinċipju tad-Dritt Ruman illi l-jedd tal-proprjeta' kien jinkludi l-jus utendi et abutendi, tali prinċipju ma kienx wieħed assolut, imma kien temperat bl-obbligu ta' min juża d-dritt tiegħu li ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor. Infatti l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili jenunċja l-prinċipju li l-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bl-iktar mod assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu projbit mil-liġi. Qui suo iure utitur non videtur damnum facere. Dan kif jidisponi l-artikolu 1030 tal-Kap 16:- "Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu". Prinċipji dawn temperati bil-limitazzjoni li kull wieħed kien iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, u li jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb ta' familja (Art 1031 u 1032 tal-Kap 16).*

26. Inoltre, imbagħad, dwar l-Artikolu 1031 tal-Kap 16, ġie affermat, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta plc et***[8] illi:

---

7 Ċit Nru 239/95, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001
8 Appell Ċiv Nru 637/2003/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 9 ta' Frar 2005

> *[H]uwa prinċipju kwalifikat fil-liġi illi "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (Artikolu 1031, Kodiċi Ċivili). Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li l-awtur tal-leżjoni għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż;*

27. Fil-kawża odjerna, essenzjalment mhux qed jintalab ħlas ta' danni pekunjarji, iżda s-soċjeta' rikorrenti qed titlob illi l-intimati, f'każ illi jirriżulta illi huma responsabbli għall-ħsarat, jiġu ordnati jippristinaw il-proprjeta' a spejjeż tagħhom jew jirrifondu l-ispejjeż illi jiġu nkorsi għar-ripristinar tal-proprjeta' mis-soċjeta' intimata. Madanakollu, xorta waħda għandu f'kawża ta' din ix-xorta neċessarjament jirriżulta ness bejn l-intimati u l-kawżalita', u bejn il-kawżalita' u l-event dannuż. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza fl-ismijiet ***GO plc vs Schembri Infrastructures Limited et***[9], fakkret ukoll dak illi kien ġie stabbilit fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Martin Paul Vella et vs Chris Micallef***[10]:

> *F'materja ta' danni hu ben assodat illi l-kundanna dwarhom tippresupponi ħtija f'min ikun ġabhom fis-seħħ. Ħtija din li trid per forza tirriżulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diliġenza, għal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili. Bir-raġun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "**George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine**", Appell Kummerċjali, 2 ta' Marzu 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet*

[9] Rik Nru 420/11/1 SM, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2023
[10] Appell Ċiv Nru 653/2008/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita' ta' l-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt li jobbligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiemnt tad-dannu kaġonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illeċitu, imma anke lil kull min indirettament jirriżenti d-danni; [...]

[...]

Hi dottrina elementari sew magħrufa illi "per dare lugo a repsonsabilita' è necessario che esiste un rapporto di causa ad effetto tra il fatto illecito e il danno" (ara ***Fadda, "Giurisprudenza sul Codice Civile"****, Vol V p 721). Dan il-prinċipju sab rispons favorevoli f'diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, kif tixhed is-sentenza fl-ismijiet* ***"Giovanni Sare' -vs- Carmelo Farrugia et"****, Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar 1928. Fi kliem ieħor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita' bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuż" ("****John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine****", Appell Kummerċjali, 26 ta' Frar 1960. Ara wkoll "****Paul Debono -vs- Malta Drydocks****", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 27 ta' April, 2005);*

28. Jibda biex jingħad illi fil-proċeduri odjerni ma ntalbitx in-nomina ta' Perit Tekniku, iżda kull parti ppreżentat rapport ta' Perit tal-fiduċja tagħha. Din il-Qorti għalhekk, f'dik illi hija materja teknika, trid tistrieħ fuq relazzjonijiet ta' Periti *ex parte*;

29. Is-soċjeta' rikorrenti nkarigat lill-**Perit Hector Zammit**, illi rrediega rapport datat wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2022[11] illi fih iddikjara illi huwa kkonstata s-segwenti:

> *3. Given the size of such vehicles and their weight, damage to the overall structure of the building was noted. As can be confirmed from the below photos, both garages have considerable internal damage to the stonework, cracked pilasters even exposing the reinforcement of the same pilasters and detached stone work. Damage has also been noted in the common circulation areas.*
>
> *4. The roof of the basement which in turn is the floor of the ground floor level was roofed over by precast slabs. The weight of these vehicles has caused cracks in the pre-cast slabs which cracks were noted both along the wirdth and legnth of some of the slabs. Furthermore, due to the movement caused by the manoeuvrings in and out of the property of these vehicles damage was caused to a number of door jambs and concrete pilasters.*
>
> *5. The structure was not intended to cater for such heavy loads. Typical dead loads of the type of vehicles being parked is estimated around 13,000kg per axle. Two vehicles near each other would impose approx. 26,000kg on each plank. The precast slabs would give a safe load in the region of 3900 kg/sq.m. or around 24,000kg meaning that there* (sic) *load capacity is being exceeded.*

[11] **Dok TL1** anness mar-rikors promotur, a fol 4 *et seq* tal-proċess

6. In order to prevent further damage to the structure, my client had to construct additional pilasters to support a number of beams in the openings along the party wall since their supporting jambs were damaged.

7. The aisle in front of the said garages was also noted to be cracked and damaged.

8. In view of the size of the vehicles several corners and pilasters were damaged when manoeuvring the same vehicles in restricted spaces.

9. Oil and diesel spills were noted and these have damaged the stonework and potentially also any waterprooofing. Such stains seriously damage local stone and is extremely difficult to repair the damage. Stone replacement wherever possible have to be considered. Oil/diesel spill were also noted passing through the precast roofing slabs penetrating the underlying level.

30. Mill-banda l-oħra, l-intimati nkarigaw lill-**Perit Samuel Formosa**, illi, f'rapport datat disgħa (9) ta' Frar 2023[12], ikkonkluda:

Following a site inspection on 8th February 2023, the following items were noted:

- *Lintel above ramp leading to the basemenet level has exposed reinforcement, which would lead to spalling of the concrete if left untreated (refer to photos 9-12);*

[12] **Dok CB1** a fol 158 *et seq* tal-proċess

- *Severely damaged pilasters within the common drive area, leading to the construction site belonging to third parties and which is currently undergoing excavation works subject to PA 2721/16 (refer to photos 1-5) were noted. The reinforcement of the damaged pilasters has been exposed and thus can easily deteriorate. This needs to be treated and taken care of immediately in order to avoid further damage and deterioration to the concrete pilasters with possible hazardous consequences in the future. Furthermore, other pilasters in the drive were also noted damaged (refer to photos 1-5);*

- *Deterioration of the concrete floor in the common drive, as well as cracked concrete floor screed leading to the adjacent construction site subject to PA 2721/16 were noted (refer to photo 6-7, 13-15);*

- *Cracks in the underlying side of the ceiling precast slabs were noted in several locations within the common drive. Mr Micallef informed me that these cracks are located beyond the extent of his overlying garages (refer to photos 16-17, 22);*

- *Several masonry window jambs were cracked (refer to photos 19-21);*

Additionally, at the basement level -1, garage no 5 pertaining to Mr Micallef has a water ingress problem from the overlying common drive, which if left untreated unnecessarily, will damage the structural integrity of the precast slabs (refer to photos 25-26).

> *Furthermore, one must point out that the safe load bearing capacity of the precast prestressed slabs has never been identified and taken note of, nor has any information or sign been displayed on site to date in order to indicate the maximum load bearing caapcity allowed within the drive and the garages.*

31. Ikkonsidrati ż-żewġ rapporti, din il-Qorti hija konvinta illi l-garaxxijiet mertu tal-kawża odjerna jista' jagħti l-każ illi ma kinux mibnija sabiex jifilħu l-piż ta' vetturi ta' kostruzzjoni, u dan stante illi huwa evidenti illi l-Perit Hector Zammit għamel indaġini f'dan ir-rigward, liema indaġini hija evidentement waħda matematika u diffiċli illi ma titwemminx jew tiġi mxejna;

32. **Madanakollu**, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax ukoll il-fatt illi mhumiex l-intimati biss illi jagħmlu użu mill-partijiet komuni tal-kumpless. Infatti, **Paul Falzon** jikkonferma illi hemm sit ta' kostruzzjoni adjaċenti għall-kumpless, u l-aċċess għaliha huwa minn ġol-partijiet komuni ta' dan il-kumpless[13], filwaqt illi l-**Perit Hector Zammit**, in kontro-eżami, jikkonferma illi huwa ma jafx min ikun dieħel u ħiereġ mill-partijiet komuni tal-kumpless[14]. Il-konvenut **Christopher Micallef** jgħid ukoll in kontro-eżami illi fil-garaxx ta' terz illi xehed fil-proċeduri odjerni (ċertu Malcolm Camilleri) jinżammu parts ta' vetturi industrijali, jidħlu u joħorġu trakkijiet *"ta' ħamsin tunellata u sebgħin tunellata"* sabiex jgħabbu l-istess parts[15], u infatti d-ditta tat-terz ġiet identifikata fir-risposta ġuramentata bħala li jisimha *CandA* ***Heavy Vehicle*** *Spares* (emfasi miżjuda);

33. Inoltre, din il-Qorti ma tistax tinjora wkoll il-fatt illi l-Perit Formosa kkonstata ħsarat fil-planki illi huma f'parti fejn m'għandhomx garaxxijiet l-intimati, u f'garaxx numru 5 (*basement*) tal-intimati hemm ukoll problema t'ingress t'ilma illi ġejja mill-partijiet komuni sovrastanti, u mhux minn xi garaxx preżentement okkupat mill-intimati;

---
[13] A fol 141 tal-proċess
[14] A fol 150 tal-proċess
[15] A fol 170 tal-proċess

34. Jingħad ukoll illi ċertu xogħol rimedjali illi l-Perit Zammit jindika fir-rapport tiegħu, lanqas effettivament għandhom x'jaqsmu, fil-fehma tal-Qorti, mal-ħsarat illi s-soċjeta' rikorrenti qed tallega illi ġew kawżati mill-intimati. Hekk, per eżempju, huwa jgħid illi *"The structure should be rendered waterproof to prevent any further water ingress causing further damage to the structure."* Anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, id-dannu u l-ħsarat konstatati fil-kumpless kellhom jinżammu responsabbli għalihom l-intimati per konsegwenza tal-użu illi qed jagħmlu mill-garaxxijiet, din il-Qorti ma tarax kif in-nuqqas ta' *waterproofing* ta' kumpless sħiħ seta' kien tort tal-użu tal-intimati mill-garaxxijiet tagħhom, aktar u aktar meta jiġi konsidrat illi n-nuqqas ta' *waterproofing* fil-partijiet komuni qed jikkawża ħsarat fil-garaxx fil-*basement* proprjeta' tal-intimati stess, kif konstatat mill-Perit Formosa;

35. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti mhix konvinta illi ġie pruvat ness bejn l-aġir tal-intimati u l-event dannuż f'dawk illi huma ħsarat fil-pilastri tal-konkrit u tal-koxox tal-bibien fil-partijiet komuni u fil-planki;

36. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad f'dawk illi huwa żejt tal-vetturi, illi l-intimat **Christopher Micallef** stess jgħid illi *"ġie wieħed darba tad-diesel jitfagħli d-diesel u waqa' d-diesel u daħal ġo ....., darba biss u baqa' hemm."*[16] Gialadarba huwa l-intimati Micallef stess illi, *ex admissis*, jikkonferma illi ż-żejt huwa konsegwenza tal-użu tiegħu mill-garaxxijiet, **din il-Qorti sejra tordna lill-intimati jnaddfu ż-żejt u jesegwixxu x-xogħol rimedjali sabiex tissewwa l-ħsara riżultanti mill-istess żejt. Naturalment, fin-nuqqas tal-intimati illi jagħmlu dan fit-terminu illi ser jiġi prefiss minn din il-Qorti, is-soċjeta' rikorrenti hija awtorizzata tesegwixxi hi stess l-istess xogħol, a spejjeż tal-intimati**;

37. Din il-Qorti rat illi saret allegazzjoni da parti tal-intimati illi l-kostruzzjoni tal-kumpless ma saritx skont l-arti u s-sengħa; dan, iżda, fil-fehma tal-Qorti, ma ġiex sodisfaċentement pruvat, anke jekk il-Perit Formosa għamel referenza fir-rapport tiegħu għal xi nuqqasijiet illi huwa kkonstata fil-partijiet

[16] A fol 169 tal-proċess

komuni illi ma ġewx indikati fir-rapport tal-Perit Zammit, liema nuqqasijiet jikkonsistu kemm f'nuqqasijiet ta' natura strutturali kif ukoll f'nuqqasijiet fil-*finishing* tal-kumpless. Fi kwalunkwe każ, fil-proċeduri odjerni ma saret l-ebda talba rikonvenzjonali għal xi danni riżultanti minn kostruzzjoni illi ma saritx skont l-arti u s-sengħa, jew għal ordni sabiex jiġi esegwit dan ix-xogħol, u għalhekk din hija kwestjoni illi, fil-fehma tal-Qorti, hija kemmxejn estranea għall-mertu tal-każ odjern, fejn l-indaġini ta' din il-Qorti hija limitata għal indaġini dwar ir-responsabbilita' o meno tal-intimati għall-ħsarat arrekati fil-partijiet komuni tal-kumpless;

38. Dwar dak illi huwa l-**użu** tal-garaxxijiet mertu tal-kawża odjerna sabiex jiġu maħżuna vetturi industrijali bħal krejn, **Paul Falzon** jinsisti illi, meta biegħ il-garaxxijiet lill-intimati, l-intimati kienu għad m'għandhomx vetturi tad-daqs ta' krejn, u kienu jutilizzaw biss vetturi industrijali żgħar bħal *cherry-pickers*. Mill-banda l-oħra, **Christopher Micallef** isostni illi l-kuntratti t'akkwist ma jeskludux illi l-garaxxijiet jintużaw għall-ħażna ta' vetturi tad-daqs ta' krejn, u li, li kieku kien jaf illi ma setgħux jinħażnu vetturi ta' dan id-daqs, lanqas biss kien jakkwista l-garaxxijiet;

39. Il-Qorti rat illi Christopher Micallef akkwista:

- Il-garaxx nru 5 (*groundfloor*) fl-erbgħa (4) ta' Marzu 2004 bħala li *"qiegħed f'industrial area"*[17];

- Il-garaxx nru 6 fis-sittax (16) ta' Diċembru 2004 bħala li *"qiegħed f'industrial area"*[18];

- Il-garaxx nru 3 fid-disgħa (9) ta' Frar 2012 bħala li *"qiegħed f'industrial area"*[19];

- Il-garaxx nru 2 fil-ħdax (11) t'Ottubru 2012 bħala li *"qiegħed f'industrial area"*[20];

---

[17] **Dok CM1** a fol 25 *et seq* tal-proċess
[18] **Dok CM2** a fol 33 *et seq* tal-proċess
[19] **Dok CM3** a fol 38 *et seq* tal-proċess
[20] **Dok CM4** a fol 45 *et seq* tal-proċess

- Il-garaxx nru 5 (*basement*) mingħand terz (Jonathan Bajada) fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar 2022. Waħda mill-kundizzjonijiet fil-kuntratt t'akkwist tgħid illi, *"Il-garaxx in vendita ma għandu l-ebda limitazzjonijiet għall-użu tiegħu, pero dejjem in konformi mal-permessi tal-bini."*[21]

40. Il-Qorti rat ukoll illi, skont l-applikazzjoni mmarkata **Dok IG1** a fol 126 tal-proċess, intalab minn Christopher Micallef lill-Awtorita' tal-Ippjanar *change of use* tal-garaxxijiet 3, 5 u 6 fid-*drive-in* minn sempliċi *"Garage"* għal *"Public Service Garage (Hire of Tower Ladders and Cranes)"*. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi f'dan l-istadju kienet diġa evidenti r-raġuni illi għaliha l-intimati kienu ser jużaw il-garaxxijiet. Biss biss, sa dan l-istadju, l-garaxx nru 3 kien għadu lanqas hu proprjeta' tal-intimati, u infatti nxtara saħansitra <u>wara</u> li ġiet approvata l-applikazzjoni għal *change of use*. Din il-Qorti ssibha għalhekk diffiċli illi temmen illi s-soċjeta' rikorrenti ma kinitx konxja tal-użu illi kienu ser jagħmlu l-intimati mill-garaxxijiet illi kienu qed jakkwistaw;

41. Ciononostante, hekk kif ġia ngħad aktar 'il fuq, jirriżulta pruvat illi l-planki tal-kumpless ma jifilħux il-piż ta' vetturi industrijali tad-daqs ta' krejn. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi, minkejja illi ma ġiex pruvat illi l-ħsarat huma attribwibbli unikament għall-użu illi qegħdin jagħmlu l-intimati mill-garaxxijiet tagħhom, <u>bħala miżura preventattiva</u>, l-intimati għandhom jiddeżistu milli jipparkjaw il-krejn fil-garaxxijiet fil-*groundfloor*, u dan sakemm jiġi assigurat u ċertifikat minn Perit kompetenti illi l-istruttura tal-kumpless tiflaħ għal dan il-piż. Din il-Qorti tissolleċita wkoll lis-soċjeta' rikorrenti sabiex twaħħal f'postijiet li jidhru fil-kumpless *signs* illi jindikaw il-*load bearing capacity* tal-istruttura, għall-fini ta' kjarezza u għas-sigurezza tal-partijiet kollha illi jgħaddu minn u jutilizzaw dan il-kumpless.

Decide

[21] **Dok CM5** a fol 52 *et seq* tal-proċess

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u dana billi tordna lill-intimati sabiex jieqfu milli jutilizzaw il-garaxxijiet tagħhom fil-*groundfloor level* sabiex jipparkjaw fiha krejn, jew vetturi oħra illi l-istruttura tal-kumpless ma tiflaħx għall-piż tagħhom, u dan bħala miżura preventattiva, u mhux għaliex instab illi tali użu qed jikkawża danni lill-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti;

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti**, u tordna lill-intimati sabiex inaddfu ż-żejt u jesegwixxu x-xogħol rimedjali sabiex tiġi ripristinata l-parti tal-kumpless illi fiha ġiet arrekata ħsara per konsegwenza taż-żejt illi ntuża f'relazzjoni mal-użu tagħhom tal-garaxxijiet proprjeta' tagħhom. Dan ix-xogħol għandu jsir fi żmien **tliet xhur** mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, taħt is-superviżjoni tal-**Perit Hector Zammit**;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tordna illi, f'każ illi x-xogħol skont it-tieni talba ma jiġix esegwit mill-intimati, l-istess xogħol isir mis-soċjeta' rikorrenti a spejjeż tal-konvenuti, taħt is-superviżjoni tal-**Perit Hector Zammit**;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti**, u tordna illi f'każ illi x-xogħol rimedjali jiġi esegwit mis-soċjeta' rikorrenti skont it-tieni u tielet talbiet, l-ispejjeż inkorsi mis-soċjeta' rikorrenti għandhom jiġu rimborsati u mħallsa mill-konvenuti lis-soċjeta' rikorrenti fi żmien **xahar** minn meta l-intimati jiġu interpellati mis-soċjeta' rikorrenti għal dan il-għan.

Bl-ispejjez jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar

Deputat Reġistratur